

Titel:

Pandemiebedingte Ansteckungsgefahr keine sittenwidrige Härte

Normenkette:

ZPO § 765a

Leitsatz:

Ist der Schuldner zur Räumung eines Geschäftsraums verpflichtet, begründet es für sich genommen keine sittenwidrige Härte, dass er im Blick auf eine Covid-19 Erkrankung zur Risikogruppe gehört. (Rn. 50 – 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Räumungsvollstreckung, Geschäftsraum, Pandemie, Risikogruppe, Ansteckungsgefahr, Covid-19, sittenwidrige Härte

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 09.02.2021 – 1537 M 31562/21

Fundstellen:

ZMR 2021, 530

LSK 2021, 4041

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde der Schuldner gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 09.02.2021, Az. 14 T 1262/21, wird zurückgewiesen.
2. Die Schuldner tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens gesamtschuldnerisch.
3. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.231,36 € festgesetzt.
4. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

1

Mit Endurteil des Landgerichts München I vom 21.12.2020 wurden die Schuldner als Gesamtschuldner verurteilt, die verfahrensgegenständlichen Ladenräume zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2

Dem Urteil zugrunde lag eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB.

3

Hinsichtlich der Verurteilung zur Räumung und Herausgabe wurde das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 € für vorläufig vollstreckbar erklärt.

4

Termin zur Räumung wurde von der zuständigen Gerichtsvollzieherin für den 11.02.2021 bestimmt.

5

Mit Schriftsatz vom 21.01.2021 beantragten die Schuldner die Gewährung von Räumungsschutz gemäß § 765 a ZPO.

6

Die Schuldner führten aus, dass die festgesetzte Zwangsräumung, auch unter Berücksichtigung der Interessen der Gläubigerin, eine unzumutbare, insbesondere vermeidbare Härte darstelle, die mit den guten Sitten nicht vereinbar sei.

7

Das Urteil vom 21.12.2020 sei den Prozessbevollmächtigten der Beklagten vollständig erst am 29.12.2020 zugestellt worden.

8

Mit anwaltlichen Schreiben vom 28.12.2020 seien die Schuldner zur Räumung bis spätestens 05.01.2021 aufgefordert worden.

9

Dem nachzukommen sei aufgrund der Kürze der gesetzten Frist unmöglich gewesen, aufgrund des Jahreswechsels und den damit verbundenen Feiertag sei diese Aufforderung zur Unzeit erfolgt sei.

10

Am 13.01.2021 sei den Schuldnern die Terminsmitteilung der Gerichtsvollzieherin zur Räumung zugestellt worden.

11

Die Räumung und Herausgabe der Gewerbeeinheit sei nicht innerhalb des verbleibenden Zeitraums bis zum 11.02.2021 umsetzbar. Die Mietfläche betrage 150 m², die Betriebsstruktur sei seit 22 Jahren gewachsen. Das geordnete Sichten und Packen der Habe der Schuldner sei unverzichtbar. Ohne entsprechende Vorbereitungen hätte eine Räumung zur Folge, dass die Wiederaufnahme der betrieblichen Tätigkeiten und Herstellung einer neuen Betriebsstruktur so erschwert und verzögert werde, dass den Schuldnern ein unüberschaubarer wirtschaftlicher Schaden drohe, der weit über die üblichen Nachteile einer Räumung hinausgehe.

12

Dies gelte umso mehr, da die Schuldner aufgrund der Pandemie noch keinen Ersatzraum gefunden hätten, sodass eine Räumung bis zum 11.02.2021 dann nur durch eine ungeordnete Zwischenlagerung aller Betriebsmittel möglich wäre, wodurch eine Aufrechterhaltung der Betriebstätigkeit ausgeschlossen sei.

13

Die Schuldner hätten keine Mitarbeiter oder Angestellten, die sie bei den die räumungsvorbereitenden Maßnahmen unterstützen könnten.

14

Eine Beauftragung von privaten Helfern scheide aufgrund der Pandemie und aufgrund der angeordneten Kontaktbeschränkungen aus.

15

Der Schuldner sei 66 Jahre alt und gehöre aufgrund seiner internistischen Diagnosen zu den Risikopersonen. Die Schuldnerin zu 2) sei 72 Jahre alt, entsprechendes gelte für sie.

16

Die Schuldner legten zur Glaubhaftmachung ihrer Zugehörigkeit zur Risikogruppe ärztliche Atteste vom 07.01.2021 als Anlage 6 und 7 zum Antrag vom 21.01.2021 vor.

17

Zur Existenzsicherung der Schuldner sei die Aufhebung des Termins zur Räumung am 11.02.2021 veranlasst.

18

Sollten die Schuldner nach dem 31.03.2021 verpflichtet bleiben, der Räumung aus dem vorläufig vollstreckbaren Urteil nachkommen zu müssen, werde keine Zwangsräumung erforderlich sein, da bis dato wohl eine sachgerechte Auflösung des Betriebs sowie eine Räumung durch die Beklagten selbst möglich sein werde.

19

Belange des Gläubigers stünden der vorübergehenden Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht entgegen. Die Gläubigerin sei auf die Nutzung der verfahrensgegenständlichen Gewerbeeinheit nicht angewiesen. Die Mieten seien durchgängig bezahlt worden.

20

Die Gläubigerin selbst habe das Räumungsverfahren mehrfach verzögert, sodass ein das Schutzinteresse der Schuldner übersteigendes dringliches Interesse der Gläubigerin nicht gegeben sei.

21

Die Gläubigerin beantragte mit Schriftsatz vom 04.02.2021, den Räumungsschutz Antrag kostenpflichtig zurückzuweisen.

22

Sie teilte mit, dass die Gläubigerin eine Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 € durch Hinterlegung beim Amtsgericht München geleistet habe. Selbst bei Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz der Schuldner, welche nicht einmal behauptet werde, lege grundsätzlich keine besondere Härte vor. Die Kündigung aus wichtigem Grund stamme vom 28.08.2018. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird inhaltlich Bezug genommen auf die Ausführungen der Gläubigerin im Schriftsatz vom 04.02.2021.

23

Mit Beschluss vom 09.02.2021 wies das Amtsgericht den Antrag der Schuldner vollumfänglich zurück.

24

Das Amtsgericht führte aus, dass zwischen dem Erlass des erstinstanzlichen Räumungstitel vom 28.08.2018 und dem nun anberaumten Termin ein erheblicher Zeitraum liege. Hätten die Schuldner sich ausreichend um Ersatzgewerberaum bemüht, hätten sie einen solchen mittlerweile finden können.

25

Die Schuldner hätten spätestens mit Zugang der 1. Kündigung damit rechnen müssen, die Gewerberäume in absehbarer Zeit nicht mehr nutzen zu können.

26

Auch das Alter und der altersbedingte Gesundheitszustand der Räumungsschuldner zu 1) und zu 2) rechtfertige keinen Räumungsschutz der Gewerberaum gemäß § 765 a ZPO. Die vorgelegten Atteste seien als Begründung völlig ungeeignet, zumal es sich nicht um Wohnraum, sondern um Gewerberaum handele.

27

Gleichfalls könne die Corona-Pandemie die Gewährung von Räumungsschutz nicht begründen.

28

Mit Schriftsatz 09.02.2021 legten die Schuldner gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 09.02.2021 sofortige Beschwerde ein.

29

Die Schuldner führten aus, dass am 15.01.2021 gegen das verfahrensgegenständliche Urteil Berufung eingelegt worden sei.

30

Die Durchführung der Zwangsäumung am 11.02.2021 führe zu einer vorzeitigen Aushebelung der auf Seiten der Schuldner bestehenden Rechtsschutzmöglichkeiten, die mindestens zeitweise endgültige Verhältnisse schaffen und damit eine nicht zu ersetzende Nachteil für die Schuldner nach sich ziehen würde.

31

Solange das vorläufig vollstreckbare Urteil noch nicht rechtskräftig sei, könnten die Schuldner auch nicht ohne weiteres darauf verwiesen werden, Räumlichkeiten anzumieten, welche eine wesentlich höhere Miete und Kautions nach sich ziehen würden.

32

Unter Berücksichtigung der Räumungs- und Einlagerungskosten, dem wirtschaftlichen Schaden sowie einer etwaig entstehenden Mietdifferenz bei Anmietung von adäquaten Räumlichkeiten sei bei Durchführung der Zwangsäumung auf Seiten der Schuldner einen Gesamtschaden zu erwarten, der im Falle des Erfolgs der Berufung durch den hinterlegten Betrag nicht ansatzweise gedeckt sei.

33

Das Amtsgericht stelle in seiner Entscheidung fälschlicherweise darauf ab, dass der erstinstanzliche Räumungstitel am 28.08.2018 ergangen sei und deshalb ein erheblicher Zeitraum bis zur angesetzten

Räumung verstrichen sei. Tatsächlich sei das Räumungsurteil aber am 21.12.2020 verkündet worden und in vollständiger Fassung erst 29.12.2020 zugestellt worden.

34

Aufgrund des derzeitigen Lockdowns und des Risikos für die Schuldner zu 1) und zu 2) im Falle einer Corona-Ansteckung sei die mit Schreiben vom 28.12.2020 gesetzte Räumungsfrist sowie die auch seitens der Gerichtsvollzieherin am 13.01.2021 für den 11.02.2021 mitgeteilte Räumungstermin schlichtweg unangemessen. Das Amtsgericht habe nicht berücksichtigt, dass die Schuldner den Betrieb seit 22 Jahren in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten betreiben, der ihre Existenzgrundlage darstelle.

35

Die gesundheitlichen Auswirkungen der Pandemie für die Schuldner zu 1) und 2) seien fehlerhaft nicht beachtet worden.

36

Unbeachtet sei auch geblieben, dass eine Zwangsräumung die berufliche Existenz der Schuldner gefährde. Es bestünden zudem keine Mietrückstände.

37

Räumungsschutz werde 31.03.2021 bis beantragt.

38

Mit Beschluss vom 10.02.2021 half das Amtsgericht der sofortigen Beschwerde nicht ab und legte die Akte dem Landgericht München I zur Entscheidung über die sofortige Beschwerde vor.

39

Das Amtsgericht führte unter anderem weiter aus, dass die Abstandsregelungen auch bei einem Umzug eingehalten werden könnten und sich die Schuldner somit vor einer potentiellen Ansteckung schützen könnten.

40

Die gefährdete berufliche Existenz der Schuldner sei unbeachtlich, da Räumungsschutz nicht in Betracht komme, wenn Geschäftsräume geräumt werden und die wirtschaftliche Existenz des Schuldners vernichtet oder erheblich gefährdet werde.

41

Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird inhaltlich verwiesen auf den Nichtabhilfebeschluss vom 10.02.2021.

II.

42

Die nach den §§ 793, 567 ff. ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

43

Das Amtsgericht hat den Vollstreckungsschutzantrag der Schuldner zu Recht zurückgewiesen.

44

Insofern darf inhaltlich verwiesen werden auf die zutreffenden Gründe des Amtsgerichts im Beschluss vom 10.02.2021 sowie 09.02.2021.

45

Die bevorstehende Räumung stellt für die Schuldner keine sittenwidrige Härte im Sinne des § 765 a ZPO dar.

46

1. Das Vollstreckungsgericht kann wegen ganz besonderer Umstände Maßnahmen nach § 765 a ZPO treffen, wenn die konkrete Zwangsvollstreckungsmaßnahme - hier die drohende Zwangsräumung - für den Schuldner eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht zu vereinbaren ist. Anzuwenden ist § 765 a ZPO nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen, nämlich nur dann, wenn im Einzelfall die drohende Vollstreckungsmaßnahme und das Vorgehen des Gläubigers zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis

führen würde (Zöller/Stöber, § 765 a Rdnr. 5). Mit Härten, die jede Zwangsvollstreckung mit sich bringt, muss der Schuldner sich grundsätzlich abfinden. Für die Anwendung des § 765 a ZPO genügen daher weder allgemeine wirtschaftliche Erwägungen, noch soziale Gesichtspunkte. Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO kann nur gewährt werden, wenn die vorzunehmende Abwägung eindeutig zu Gunsten des Schuldners ausfällt. In Zweifelsfällen gebührt den Interessen des Gläubigers stets der Vorrang. Denn der Gläubiger hat gem. Art. 19 Abs. 4 GG einen verfassungsrechtlich verbürgten Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz (BGH NZM 2010, 836, 837). Es ist Aufgabe des Staates, das Eigentumsrecht des Gläubigers zu wahren, titulierte Ansprüche notfalls mit Zwang durchzusetzen und dem Gläubiger zu seinem Recht zu verhelfen (BGH a.a.O.).

47

Hieraus folgt, dass nicht jede Vollstreckungsmaßnahme, die für den Schuldner eine unbillige Härte bedeutet, die Anwendung von Vollstreckungsschutzmaßnahmen nach § 765 a ZPO rechtfertigen. Die Vollstreckung macht vielmehr erst an der Grenze der Sittenwidrigkeit Halt.

48

Selbst eine konkrete Gefährdung der beruflichen Existenz der Schuldner kann im Regelfall nicht zu einer vorläufigen Einstellung der Zwangsvollstreckung führen. Nur in absoluten Ausnahmefällen wird hiervon abgewichen werden können. Zwar ist der Anwendungsbereich des § 765a ZPO weder auf Wohnraummietverhältnisse noch auf den Schutz von Leib und Leben beschränkt. Der Mieter von Gewerberaum ist aber zum einen nach der klaren Wertung des mietrechtlichen Gesetzgebers grundsätzlich weniger schutzwürdig als der Mieter von Wohnraum. Zum anderen gehören gerade wirtschaftlich nachteilige Auswirkungen zu den Umständen, die einer Räumung immanent sind und daher grundsätzlich keine sittenwidrige Härte darstellen (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, § 765a ZPO Rn. 27).

49

Unter Anwendung dieser Grundsätze war die Zwangsvollstreckung nicht einstweilen einzustellen, da eine sittenwidrige Härte nicht vorliegt:

50

2. Soweit sich die Schuldner darauf berufen, im Hinblick auf die derzeit bestehende Pandemie zur Risikogruppe zu gehören, kann dies zu deren Gunsten vorliegend als wahr unterstellt werden. Die pauschale Behauptung einer Ansteckungsgefahr kann Räumungsschutz im Sinne des § 765 a ZPO nicht rechtfertigen, zumal ein Umzug auch unter Einhaltung der Hygieneregeln und Abstandsregeln stattfinden kann.

51

Aus dem Vortrag und den vorgelegten Attesten geht nicht hervor, dass sich gerade aufgrund der Räumung die gesundheitlichen Beschwerden der Schuldner erheblich verschlechtern würden.

52

Hinzu kommt, dass die Schuldner die Räumung bzw. einen Umzug nicht in eigener Person vornehmen müssen.

53

Es ist gleichfalls nicht nachvollziehbar, weshalb die Schuldner bislang kein (professionelles) Unternehmen für die Vorbereitung des Umzugs oder für die Durchführung des Umzugs beauftragen hätten können. Das pauschale Berufen auf den Lockdown und die Einschränkungen der Pandemie vermögen dies nicht zu erklären.

54

3. Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens haben die Schuldner klargestellt, Vollstreckungsschutz lediglich bis 31.03.2021 zu beantragen.

55

Anzudenken ist die Gewährung von Vollstreckungsschutz in Form einer vorläufigen, zeitlich befristeten Einstellung der Zwangsvollstreckung jedoch allenfalls dann, wenn der im gerichtlichen Beschluss konkret zu bezeichnende Zeitraum sicher ausreicht, um eine konkrete Gefahr der beruflichen Existenzvernichtung abzuwenden.

56

Dies ist nach dem eigenen Vortrag der Schuldner bereits nicht der Fall.

57

Die Zugehörigkeit der Schuldner zur Risikogruppe sowie die bestehende Corona-Pandemie werden zur Überzeugung des Gerichts nicht bis 31.03.2021 vollständig wegfallen, welche aber derzeit die Schuldner nach ihrem eigenen Vortrag von der Beauftragung entsprechender Personen oder Unternehmen zur Vorbereitung oder Durchführung des Umzugs abhalten.

58

Es ist für das Gericht nicht erkennbar, inwiefern sich diese Umstände bis zum 31.03.2021 geändert haben sollen, zumal gerichtsbekannt Umzugsunternehmen auch in Zeiten des Lockdowns tätig sind und auch tätig sein dürfen.

59

Es ist für das Gericht gleichfalls nicht nachvollziehbar, wieso unter Beauftragung entsprechender Unterstützung unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen ein Umzug bis heute nicht möglich gewesen sein soll.

60

Substanziierter Vortrag, dass Personen Unternehmen durch die Schuldner entsprechend beauftragt worden seien, diese aber zeitlich die Durchführung oder Vorbereitung des Umzugs nicht hätten vornehmen können, existiert nicht.

61

Zwar ist den Schuldnern zuzugeben, dass das Amtsgericht im Beschluss vom 09.02.2021 noch vom Erlass des erstinstanzlichen Räumungstitels am 28.08.2018 ausging, obwohl dies das Datum der verfahrensgegenständlichen Kündigung ist.

62

Berücksichtigung finden muss jedenfalls die Tatsache, dass dem Urteil vom 21.12.2020 eine außerordentliche fristlose Kündigung zugrunde liegt, welche das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendete, so dass grundsätzlich weder eine Räumungsfrist in Betracht kommt, noch die Schuldner insofern besonders schutzwürdig sind.

63

4. Auch der Vortrag der Schuldner zum wirtschaftlichen Schaden der Schuldner im Falle einer Zwangsräumung, insbesondere im Hinblick auf die Mietzinsdifferenz bei Anmietung von adäquaten Räumlichkeiten stellt Härten dar, mit welchen im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens grundsätzlich zu rechnen ist und welche die Gewährung von Vollstreckungsschutz gem. § 765 a ZPO nicht rechtfertigen.

64

5. Soweit die Schuldner monieren, die seitens der Gläubigerin gesetzte Räumungsfrist bis 05.01.2021 sei zu kurz gewesen, ist dem entgegenzuhalten, dass die Gläubigerin vor Beauftragung der Gerichtsvollzieherin gerade nicht verpflichtet ist, die Schuldner selbst zur Räumung aufzufordern.

65

Auch der Vortrag der Schuldner, die durch die Gerichtsvollzieherin am 13.01.2021 sowie 15.01.2021 für den 11.02.2021 mitgeteilte Zeitraum bis zum Zwangsräumungstermin sei schlichtweg unangemessen, geht fehl. Erforderlich ist seitens der Gerichtsvollzieherin lediglich, dem Schuldner rechtzeitig den Räumungstermin mitzuteilen, wobei zwischen dem Tag der Zustellung der Benachrichtigung und dem Tag der Räumungsvollstreckung wenigstens drei Wochen liegen müssen (§ 180 Nr. 2 S. 3 GVGA), was vorliegend erfüllt ist.

66

6. In einer Gesamtabwägung vermögen die Schuldner bereits keinen Grund darzulegen, der eine sittenwidrige Härte begründen könnte. Die Interessen des Gläubigers an einer umgehenden Durchsetzung seines Titels überwiegen ungeachtet der Tatsache, dass die Schuldner die Räume bereits lange angemietet haben und keine Zahlungsrückstände bestehen.

67

7. Für den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist ist gemäß § 721 Abs. 4 ZPO das Berufungsgericht zuständig. Aufgrund der wirksamen fristlosen Kündigung ist zur Überzeugung des Beschwerdegerichts eine solche jedenfalls nicht zu gewähren.

68

Nach alledem hat das Amtsgericht den Vollstreckungsschutzantrag zu Recht zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

III.

69

Die Kostenentscheidung folgt aus 788 Abs. 1 S. 1 ZPO: Bei den Kosten des Beschwerdeverfahrens handelt es sich um notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung.

70

Der Wert des Beschwerdeverfahrens wurde gemäß § 41 Abs. 2, Abs. 1 GKG bestimmt, ausgehend von einem Antrag der Schuldner auf Gewährung von Räumungsschutz bis 31.01.2021, sodass ein Zeitraum von 2 Monaten zu Grunde gelegt wurde.

71

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erfordert, § 574 Abs. 2 ZPO.